



2025_CBS_04455 OMV_2024152732 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen en uitbreiden van een bestaande meergezinswoning met 4 entiteiten tot een meergezinswoning met 2 volwaardige entiteiten - met openbaar onderzoek - Schoolkaai, 9000 Gent - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 15 mei 2025

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Hafsa El-Bazioui, schepen-voorzitter; Astrid De Bruycker, schepen
Sofie Bracke, schepen; Evita Willaert, schepen; Joris Vandenbroucke, schepen; Bram Van Braeckevelt, schepen; Burak Nalli, schepen; Filip Watteeuw, schepen; Christophe Peeters, schepen
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur; Liesbet Vertriest, adjunct-algemeendirecteur

Bevoegd: Christophe Peeters

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

Het Decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, artikel 15.

De beslissing wordt genomen op grond van:

Het Decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, artikels 5 en 6.

Motivering

Het college van burgemeester en schepenen verleent de vergunning en legt bijzondere voorwaarden op.

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

GeDiBo BV met als contactadres Heusdenbaan 50, 9090 Merelbeke-Melle en De heer Geert Vanderper met als contactadres Heusdenbaan 50, 9090 Merelbeke-Melle hebben een aanvraag (OMV_2024152732) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 3 februari 2025.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het verbouwen en uitbreiden van een bestaande meergezinswoning met 4 entiteiten tot een meergezinswoning met 2 volwaardige entiteiten
- Adres: Schoolkaai 18-21, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 4 sectie D nr. 510/2 H4

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 24 februari 2025.
De aanvraag volgde de gewone procedure.
Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 8 mei 2025.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

1. BESCHRIJVING VAN DE OMGEVING, DE PLAATS EN HET PROJECT

Beschrijving van de omgeving en plaats

Omgeving

Het pand uit voorliggende aanvraag bevindt zich op de hoek tussen de Schoolkaai en de Sint-Machariusstraat in de wijk 'Macharius – Heirnis'.

Functie

Aan de overzijde langs de Sint-Machariusstraat bevindt zich een scholensite (Freinet basisschool) en aan de overzijde van de Schoolkaai bevindt zich een brug over de Napoleon De Pauwvertakking (kanaal tussen Leie en Visserij/Portus Ganda met het Achterdok).

Gabariet

Het gabariet langs de Schoolkaai varieert van 3 bouwlagen met een hellend dak tot 4 bouwlagen met een plat dak, op de hoek tussen de Schoolkaai en Voorhoutkaai bedraagt deze 4 bouwlagen met een teruggetrokken 5^{de} bouwlaag. Langs de Sint-Machariusstraat varieert deze van 3 en 4 bouwlagen met een hellend dak dicht bij het perceel van de aanvraag, dieper in de straat 2 en 3 bouwlagen met een hellend dak.

Erfgoedwaarde

Het pand is gelegen binnen een op het gewestplan ingekleurd woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde (CHE-gebied). Binnen deze gebieden wordt de wijziging van de bestaande toestand onderworpen aan bijzondere voorwaarden gegrond op de wenselijkheid van behoud.

Historiek

Er werd reeds een voorgaande aanvraag ongunstig beoordeeld vanwege het ruimtelijk niet inpasbaar zijn door te grote afwijkingen op het geldende BPA, het Algemeen Bouwreglement alsook een negatieve watertoets. Na deze ongunstige beoordeling werd er in vooroverleg gezocht naar een haalbaar volume en programma voor dit perceel.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

De aanvraag betreft het verbouwen en uitbreiden van een bestaande meergezinswoning met 4 entiteiten tot een meergezinswoning met 2 entiteiten.

Morfologie

Het perceel in kwestie is ca. 92m², het heeft een lengte van 15,26m langs de Schoolkaai en 6,04m langs de Sint-Machariusstraat. Het hoofdgebouw is aangebouwd tegen het buurpand Sint-Machariusstraat 4. De bouwdiepte van het hoofdgebouw bedraagt 9,70m (gemeten vanaf de rooilijn langs de Sint-Machariusstraat). De resterende oppervlakte op het perceel, aan de zijde van het buurpand Schoolkaai 17, is onbebouwd (ca. 30m²).

Het gebouw bestaat uit 3 bouwlagen met een hellend dak. De kroonlijsthoogte aan de voorgevels alsook achtergevel bedraagt +10,72m met een nokhoogte van +15,16m (gemeten t.o.v. het trottoirpeil).

Het hoofdgebouw blijft behouden en wordt intern verbouwd. In de onbebouwde zone komt een uitbreiding. Deze heeft een diepte van 5,54m (langsheen de Schoolkaai) en diepte van 6,04m tot op de achterste perceelsgrens (Sint-Machariusstraat 4).

Dit nieuwe volume is voorzien van 3 volwaardige bouwlagen met een kroonlijsthoogte van +10,11m (gemeten t.o.v. het trottoirpeil). In het verlengde van de voorgevel komt bovenop de kroonlijst een balustrade tot een hoogte van +11,21m (gemeten t.o.v. het trottoirpeil).

Langsheen de achterkant van het platte dak, grenzend aan de aanpalende Sint-Machariusstraat wordt er een lichtstraat voorzien. Het nieuwe volume zorgt voor een ophoging van de scheidingsmuur kant Sint-Machariusstraat met 7,33m over een lengte van 5,54m. Langsheen de kant Schoolkaai is er geen ophoging van de scheidingsmuur noodzakelijk.

Indeling

Het pand wordt voorzien van 2 entiteiten. Entiteit 1 is een duplex 2-slaapkamerappartement van 96,6m² NVO en een terras van 11,5m². Deze entiteit bevindt zich op de gelijkvloerse en eerste verdieping. Entiteit 2 is een duplex 2-slaapkamerappartement van 103,8m² NVO met een terras van 10,85m². Deze entiteit bevindt zich op de tweede verdieping en in het hellende dak. De toegang tot de kelder alsook beide entiteiten verloopt via een gemeenschappelijke inkom langsheen de Sint-Machariusstraat. Deze inkom is voorzien van een trap en lift. Langsheen de Schoolkaai is er een fietsenberging voor 6 fietsen. In de kelder zijn er afzonderlijke bergingen voorzien voor alle entiteiten.

Gevels

De bestaande gevels blijven behouden en hieraan worden kleine aanpassingen voorzien. Langs de kant Schoolkaai worden de blindnissen op alle verdieping grotendeels opengewerkt en voorzien van een raam. Langs de kant Sint-Machariusstraat wordt de gelijkvloerse gevel hersteld naar oorspronkelijk model en worden de traveeën hernomen. De blindnissen op de verdiepingen worden opengewerkt. De gevels bestaan uit een gepleisterde lijstgevel en het schrijnwerk wordt voorzien uit hout. Het nieuwe gebouw wordt voorzien uit wit natuursteen met een schrijnwerk uit zwart aluminium.

Daken

In het hellende dakvlak kant Schoolkaai wordt er een dakuitbouw voorzien. Deze is 3,15m breed, voorzien op 60cm achter de voorgevellijn en tot op een hoogte van +12,51m (gemeten t.o.v. het trottoirpeil). In het hellende dakvlak kant Sint-Machariusstraat wordt er ook een dakuitbouw voorzien. Deze is 2,6m breed, voorzien op 60cm achter de voorgevellijn en tot op een hoogte van +12,51m (gemeten t.o.v. het trottoirpeil).

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Omgevingsvergunningen

- Op 25/07/2024 werd een weigering afgeleverd voor verbouwen en uitbreiden van een bestaande meergezinswoning met 4 entiteiten tot 3 volwaardige entiteiten. (OMV_2024047240)

3. WIJZIGINGSAANVRAAG

Op 27 februari 2025 werd een wijzigingsverzoek ingediend zonder verdere aanleiding of motivatie. Op 4 april 2025 werd dit wijzigingsverzoek niet aanvaard. Er was hierbij geen aanleiding om een gewijzigde projectinhoudversie (PIV4) te voorzien alsook werden er geen noemenswaardige wijzigingen aangebracht aan de plannen die een andere beoordeling vereisen.

BEOORDELING AANVRAAG

4. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven (raadpleegbaar op het Omgevingsloket):

Gunstig advies van **De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio West** afgeleverd op 14 april 2025 onder ref. omv-2024152732 - Behandeling in eerste aanleg-001:

De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio West verleent aan vermelde omgevingsvergunningsaanvraag gelegen in de Schoolkaai 21 in Gent (44804D0510/02H004) een gunstig advies.

Het project betreft het verbouwen en gedeeltelijk uitbreiden van een bestaande Meergezinswoning met 4 entiteiten tot 2 volwaardige entiteiten. Om dit te bekomen wordt het bestaande volume (inclusief hellend dak) behouden en wordt aanpalend aan dit volume een nieuw volume toegevoegd. Dit nieuwe volume reikt tot aan beide perceelsgrenzen en bestaat uit een gelijkvloerse 1e, 2e en een gedeeltelijke optopping.

Het projectgebied is gelegen langs en stroomt af naar de Vertakking De Pauw (Portus Ganda) (beheerder: De Vlaamse Waterweg nv).

Het projectgebied is niet gevoelig voor overstromingen volgens de watertoetskaarten 2023.

Fluviale overstromingsgebieden Nee/Nvt

Pluviale overstromingsgebieden Nee/Nvt*

Overstromingen vanuit de zee Nee/Nvt*

**Over de pluviale overstromingen en overstromingen vanuit de zee doet De Vlaamse Waterweg nv echter geen uitspraken en is het aan de vergunningverlenende overheid om hierover te adviseren*

1. Advies m.b.t. het beheer en exploitatie van de waterweg en het patrimonium van De Vlaamse Waterweg nv

Er is geen interferentie met het beheer en/of de exploitatie van de waterweg. Het projectgebied ligt op voldoende afstand van de Vertakking de Pauw (Portus Ganda).

2. Watertoetsadvies

1. Gegevens relevant voor de watertoets:

De horizontale dakoppervlakte bedraagt 88,58m². Er worden twee hemelwaterputten van 5.000L geplaatst goed voor een totaal van 10.000L. Het hergebruik zal aangewend worden voor het doorspoelen van toiletten, wasmachines en dienstkranen. Er worden twee woonentiteiten op aangesloten. De kadastrale percelen zijn samen kleiner dan 120m². De nieuw aangesneden bouwruimte is na het plaatsen van de twee putten en de noodzakelijke riolering volledig opgebruikt.

2. Op het project toepasselijke voorschriften uit het stroomgebiedbeheerplan van de Schelde
Het stroomgebiedbeheerplan van de Schelde formuleert maatregelen om wateroverlast (en watertekort) in het bekken te voorkomen. De strategie "vasthouden-bergen-afvoeren" is hierbij van toepassing. Dit kan door het vermijden van de toename van verharde oppervlakte, het afkoppelen van hemelwater van de riolering, hergebruik ter plaatse, infiltreren waar mogelijk, bufferen, vertraagd afvoeren, vermijden van inbuizingen, aanleggen van groendaken, ... Via het instrument van de watertoets worden schadelijke effecten van nieuwe plannen, programma's en

vergunningen vermeden door het opleggen van gepaste maatregelen of het niet toestaan van nieuwe ontwikkelingen.

Er zijn geen acties opgenomen in het stroomgebiedbeheerplan van de Schelde (2022-2027) die betrekking hebben op de vergunningsaanvraag.

3. Beoordeling van verenigbaarheid met het watersysteem

i. gewijzigd overstromingsregime

Het projectgebied is op basis van de watertoetskaarten niet gelegen in fluviaal en pluviaal overstromingsgevoelig gebied noch in overstromingsgevoelig gebied vanuit zee.

ii. gewijzigd afstromingsregime en gewijzigde infiltratie naar het grondwater

Er wordt voldaan aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater aangezien er een hemelwaterput aanwezig is van 10.000 liter en er ook effectief hergebruik van dit opgevangen hemelwater wordt voorzien. Het perceel is kleiner dan 120 m² wat een infiltratievoorziening niet noodzakelijk maakt.

iii. gewijzigde oppervlaktewaterkwaliteit en gewijzigd aantal puntbronnen

Ten gevolge van de geplande ingrepen worden er geen betekenisvol nadelige effecten op de oppervlaktewaterkwaliteit verwacht. De riolering wordt gescheiden en de vuilwaterriolering wordt aangesloten op de openbare riolering in de straat.

iv. gewijzigd grondwaterstromingspatroon en gewijzigde grondwaterkwaliteit

Het project voorziet geen nieuwe ondergrondse constructies, waardoor er geen impact op het grondwaterstromingspatroon wordt verwacht.

v. watergebonden natuur en structuurkwaliteit

Er worden geen werken aan de oever voorzien en bijgevolg zal de structuurkwaliteit van de Vertakking De Pauw niet veranderen. Er wordt geen significant negatieve impact op de watergebonden natuur en structuurkwaliteit verwacht.

Besluit

Het project is verenigbaar met het watersysteem en het beheer van De Vlaamse Waterweg N.V. van haar patrimonium. Het project voldoet aan de doelstellingen en beginselen zoals geformuleerd in art. 1.2.2 en 1.2.3 van het gecoördineerde decreet integraal waterbeleid.

Voorwaardelijk gunstig advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 13 maart 2025

onder ref. 068289-003/PJ/2025:

Besluit: GUNSTIG, mits te voldoen aan de hiervoor vermelde maatregelen en reglementeringen.

5. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

5.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

Het project ligt in woongebied met cultureel, historische en/of esthetische waarde volgens het gewestplan 'Gentse en Kanaalzone' (goedgekeurd op 14 september 1977).

De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven.

Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

De gebieden en plaatsen van culturele, historische en/of esthetische waarde. In deze gebieden wordt de wijziging van de bestaande toestand onderworpen aan bijzondere voorwaarden, gegrond op de wenselijkheid van het behoud.

Het project ligt in het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening grootstedelijk gebied Gent' (definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering op 16 december 2005). De locatie is volgens dit RUP gelegen in Artikel 0: Afbakeningslijn grootstedelijk gebied Gent.

Het project ligt in het bijzonder plan van aanleg 'Binnenstad - Deel Sint-Macharius', goedgekeurd op 31 juli 1991, en is bestemd als zone A voor woningen en klasse 3 voor tuinstrook en binnenkern.

Aangezien het perceel minder dan 16m diep is (zowel vanaf de Schoolkaai als vanaf de Sint-Machariusstraat) is er geen tuinstrook noch binnenkern. Het perceel ligt volledig in de 'strook voor hoofd- en bijgebouwen.

De aanvraag is **niet in overeenstemming** met de voorschriften.

3.4.1. Diepte van de hoofdgebouwen;

De diepte van de hoofdgebouwen wordt bepaalde in functie van de zgn. referentiediepte. De referentiediepte naargelang de plaatselijk toestand als volgt bepaald: Ingeval er slechts één aangrenzend hoofdgebouw is: de diepte van dat hoofdgebouw. Als de referentiediepte minder dan 10m bedraagt, dan mag bij het bouwen en herbouwen de diepte van het hoofdgebouw max. 2m verder reiken dan deze referentiediepte.

Toetsing:

Zowel aan de zijde van de Schoolkaai (ca. 8,40m), als aan de zijde van de Sint-Machariusstraat (ca. 8,80m), bedraagt de referentiediepte minder dan 10m. Het nieuwe bouwvolume komt zijde Schoolkaai niet voorbij deze referentiediepte. Aan de zijde van de Sint-Machariusstraat gebeurt dat wel, met name tot iets verder dan 15m. Dit is meer dan 4m dieper dan de maximum bouwdiepte van 10,80m en dus strijdig met bovenstaand artikel.

Overeenkomstig **artikel 4.4.1** van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan beperkt afgeweken worden van de stedenbouwkundige voorschriften van een gemeentelijk BPA, wat betreft de perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van de constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen.

Volgende afwijking op de voorschriften van het BPA zijn **aanvaardbaar** om volgende reden:

- Huidige aanvraag komt tegemoet aan de strijdigheden die in de voorgaande aanvraag (OMV_2024047240) werden vastgesteld. Dit door het verwijderen van de 4^{de} bouwlaag en dus ook het beperken van de bouwhoogte en bouwdiepte. Gezien de beperkte perceelsoppervlakte, en i.f.v. een afwerking van de straatwand aan de zijde van de Schoolkaai, is een volume zoals in huidig voorstel ruimtelijk aanvaardbaar. De voorziene bouwdiepte zal nog steeds een impact hebben op de aanpalende percelen maar door het beperken van de bouwhoogte wordt deze impact tot een minimum beperkt en is het nieuw te bouwen volume aanvaardbaar.

5.2. Vergunde verkavelingen

De aanvraag is niet gelegen in een goedgekeurde, niet vervallen verkaveling.

5.3. Verordeningen

Algemeen Bouwreglement

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het Algemeen Bouwreglement, de stedenbouwkundige verordening van de Stad Gent, goedgekeurd door de deputatie bij besluit

van 16 september 2004 en meest recent gewijzigd bij gemeenteraadsbesluit van 25 maart 2024, van kracht sinds 27 mei 2024.

Het ontwerp is **in overeenstemming** met dit algemeen bouwreglement.

Gewestelijke verordening hemelwater

De aanvraag werd getoetst aan de gewestelijke hemelwaterverordening 2023. (Besluit van de Vlaamse Regering van 10 februari 2023)

Zie waterparagraaf.

Gewestelijke verordening voetgangersverkeer

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse Regering van 29 april 1997 houdende vaststelling van een algemene bouwverordening inzake wegen voor voetgangersverkeer.

Het ontwerp is **in overeenstemming** met deze verordening.

5.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

6. WATERPARAGRAAF

6.1 Ligging project

Het project ligt in een afstroomgebied in beheer van De Vlaamse Waterweg nv - Afd Regio West. Het project ligt in de nabijheid van waterloop in beheer van De Vlaamse Waterweg nv - Afd Regio West.

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

- niet gelegen in een overstromingsgevoelig gebied voor zeeoverstroming.
- niet gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen vanuit een waterloop (fluviaal).
- niet gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal).
- niet gelegen in een signaalgebied.

Het perceel is momenteel bebouwd.

6.2 Verenigbaarheid van het project met het watersysteem

Droogte

Het hemelwater dat neervalt moet op eigen terrein maximaal vastgehouden worden en niet afgevoerd. Om hier concreet uitvoering aan te geven werd het project aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening en het algemeen bouwreglement van de stad Gent inzake hemelwater getoetst.

Hemelwaterput

Met voorliggende aanvraag wordt de bestaande meergezinswoning verbouwd en ook uitgebreid met een nieuw volume. Hierdoor is de aanleg van een hemelwaterput verplicht. De horizontale dakoppervlakte die in rekening moet gebracht worden bedraagt 92m². Hierdoor moet een hemelwaterput voorzien worden met een minimale inhoud van 9.200l. De aanvraag voldoet hieraan en voorziet gekoppelde hemelwaterputten met een capaciteit van 10.000l. De hemelwaterput wordt uitgerust met een pompinstallatie die voorziet in het hergebruik van het opgevangen hemelwater voor toiletspoeling, poetswater, wasmachine en gebruik buiten.

Infiltratievoorziening

Het perceel is kleiner dan 120m², waardoor er geen infiltratievoorziening aangelegd moet worden.

Groendak

Aangezien het nieuw plat dak wordt aangesloten op een voldoende gedimensioneerde hemelwaterput, is het aanleggen van een groendak niet verplicht.

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

Het perceel ligt in de nabijheid van waterloop in beheer van De Vlaamse Waterweg nv - Afd Regio West. Er werd advies gevraagd aan de waterbeheerder.

De afstandsregels tot waterlopen zoals voorzien in het Waterwetboek en de wet onbevaarbare waterlopen worden gerespecteerd.

Overstromingen

Het projectgebied is volgens de watertoetskaarten niet overstromingsgevoelig. Er wordt geen effect op het overstromingsregime verwacht.

Waterkwaliteit

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

6.3 Conclusie

Er kan besloten worden dat voorliggende aanvraag de watertoets doorstaat.

7. NATUURTOETS

Er is geen waardevol groen of boom verwijderd. De aangevraagde activiteiten veroorzaken geen uitstoot van schadelijke stikstofverbindingen. Het huishoudelijk afvalwater wordt geloosd in de riolering die aangesloten is op een RWZI. Het project zal geen betekenisvolle aantasting impliceren voor de instandhoudingsdoelstellingen van de speciale beschermingszones, noch onherstelbare en onvermijdbare schade berokkenen aan natuur in VEN. Hieruit wordt besloten dat de aanvraag de natuurtoets doorstaat.

8. PROJECT-M.E.R.-SCREENING

De aanvraag valt niet onder het toepassingsgebied van het besluit van de Vlaamse Regering van 10 december 2004 (MER-besluit) en heeft geen betrekking op een activiteit die voorkomt op de lijst van bijlage III bij dit besluit. De opmaak van een milieueffectrapport of project-m.e.r.-screening is voor voorliggend project dan ook niet vereist.

9. OPENBAAR ONDERZOEK

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 4 maart 2025 tot en met 2 april 2025. Gedurende dit openbaar onderzoek werden geen bezwaarschriften ingediend.

10. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Erfgoedwaarde

De opname in CHE-gebied op het gewestplan, is een aanduiding van de erfgoedwaarde van de woning. Het pand betreft een hoekpand uit het derde kwart van de 19^{de} eeuw onder schilddak. De bepleisterde lijstgevels bevatten blindnissen, imitatiebanden en cordonlijsten. De gevels zijn quasi intact bewaard, enkel de gevel langs de Sint-Machariusstraat werd op de gelijkvloerse verdieping in het verleden verstoord. Als hoekpand vervult het pand bovendien een belangrijke beeldbepalende rol in de omgeving. Het pand werd ter plaatse bezocht door de Dienst Stadsarcheologie en Monumentenzorg van de Stad Gent. De kelder bestaat uit gemetselde

troggewelven op metalen profielen. Het pand werd intern verbouwd. De dragende structuren en de positie van de trap zijn nog origineel. De trap zelf en de ruimtelijke indeling van het pand werden aangepast.

Het pand heeft – ondanks de wijzigingen aan het interieur – zijn oorspronkelijk 19^{de}-eeuws volume, structuur en gevelgeleding behouden. Erfgoedwaarden op vlak van indeling, ruimtelijkheid of waardevolle interieurelementen zijn niet (meer) aanwezig.

Het project omvat de verbouwing van het bestaande hoekpand en de aanbouw van een nieuw volume langs de Schoolkaai. Hierdoor worden de woonunits uitgebreid en krijgen ze een buitenruimte.

- Het ontwerp stelt voor om een nieuw volume toe te voegen langs de Schoolkaai. Het volume is duidelijk nieuw ten opzichte van het historische gebouw. Op de dakverdieping springt het volume terug, zodat het dak van het historische gebouw duidelijk afleesbaar blijft.
- Het bestaande gebouw werd intern volledig verbouwd. Er is geen bezwaar tegen de voorgestelde werken aan het interieur en de ruimtelijke indeling.
- De bestaand dakvorm met schilddak wordt behouden. Op beide dakvlakken wordt een dakkapel voorzien. De dakkapellen zijn qua afmetingen en positie afgestemd op het dakvlak. Het dakvlak blijft voldoende afleesbaar.
- De bepleisterde gevels van het historische gebouw blijven behouden. De geleding op het gelijkvloers van de gevel langs de Sint-Machariusstraat wordt hersteld. Dit komt de erfgoedwaarde van de gevel ten goede.
- Het bestaande pvc schrijnwerk wordt vervangen door houten schrijnwerk. Dit past beter binnen de erfgoedcontext.
- In de gevel langs de Schoolkaai worden blindnissen opengemaakt. Deze openingen blijven binnen de historische ritmiek van de gevel. Onderaan worden twee ramen verlaagd. Historische foto's tonen aan dat hier historisch een deur aanwezig was die later werd verkleind tot een raam.

Vanuit erfgoed oogpunt kan er akkoord worden gegaan met de voorgestelde ingrepen op het gebouw. Deze houden voldoende rekening met de resterende erfgoedwaarde.

Morfologie

De aanvraag voorziet in het verbouwen en het uitbreiden van een meergezinswoning. Hierbij wordt er op het onbebouwde deel langs de Schoolkaai een nieuwbouwwolume voorzien met 3 volwaardige bouwlagen. Vanuit een ruimtelijk oogpunt kan het positief bevonden worden dat er een volume-uitbreiding en dus verdichting wordt voorzien op deze locatie. Het nieuwe volume houdt voldoende rekening met de bestaande context en de omgeving zonder hierop een negatieve impact te hebben.

Indeling

Het bestaande en nieuwe gebouwdeel worden voorzien van een nieuw programma, met name een wijziging van het aantal woonentiteiten van 4 naar 2. Door de volume-uitbreiding alsook de verlaging in het aantal entiteiten wordt er een gemiddelde netto vloeroppervlakte van ruim boven 75m² bekomen alsook wordt er voldaan aan een voldoende gevarieerde mix binnen het gebouw. Beide entiteiten zijn voorzien als duplex-entiteit en bevatten een voldoende hoge woonkwaliteit. Het nieuwe programma kan positief bevonden worden.

Mobiliteit

Het perceel is goed bereikbaar. De onmiddellijke omgeving en de buurt heeft voldoende kwalitatieve voorzieningen en sluit zowel in de bestaande als toekomstige situatie goed aan op de verkeersnetwerken:

- Het project bevindt zich in het stedelijk gebied (Machariuswijk) en is vlot bereikbaar voor voetgangers en fietsers.
- Het project is vlot bereikbaar met het openbaar vervoer. Het pand bevindt zich op 300-400 meter van station Gent-Dampoort.
- Het project is gelegen in het centrum. Het circulatieplan regelt de auto-bereikbaarheid voor zowel bezoekers als logistieke bewegingen.

Rekening houdend met de ligging, het bereikbaarheidsprofiel en met de toepassing van de stedelijke parkeerrichtlijnen moeten 6 fietsparkeerplaatsen voor bewoners voorzien worden. De nood voor bezoekersparkeren bedraagt 0,3 en wordt naar beneden afgerond. Die parkeerdruk kan op het openbaar domein opgevangen worden. Het project valt onder de drempelwaarden i.f.v. het autoparkeren. De aanvraag voldoet hieraan.

CONCLUSIE

Voorwaardelijk gunstig, mits voldaan wordt aan de bijzondere voorwaarden is de aanvraag in overeenstemming met de wettelijke bepalingen en verenigbaar met de goede plaatselijke aanleg.

WAAROM WORDT DEZE BESLISSING GENOMEN?

Het college van burgemeester en schepenen moet over de ingediende omgevingsvergunningsaanvraag een beslissing nemen.

Het college van burgemeester en schepenen sluit zich aan bij bovenstaand verslag van de gemeentelijk omgevingsambtenaar en neemt het tot haar eigen motivatie.

Bijgevoegde bijlage(n):

- OMV_2024152732_Lijst plannenset.pdf (deel van de beslissing)

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen verleent onder voorwaarden de omgevingsvergunning voor het verbouwen en uitbreiden van een bestaande meergezinswoning met 4 entiteiten tot een meergezinswoning met 2 volwaardige entiteiten aan GeDiBo bv (O.N.:0455063127) en de heer Geert Vanderper gelegen te Schoolkaai 18-21, 9000 Gent.

De door het college vergunde plannen zijn de plannen die op de overzichtslijst staan, die is toegevoegd als bijlage aan deze vergunning en er integraal deel van uitmaakt.

Plannen die niet op deze overzichtslijst staan, maken geen deel uit van de vergunning.

Controleer steeds of het om een goedgekeurd plan gaat.

Opgelet, er kunnen voorwaarden betrekking hebben op de plannen.

Artikel 2:

Legt volgende voorwaarden op:

Voortvloeiend uit externe adviezen

Brandweer

De brandweervoorschriften, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 13 maart 2025 met kenmerk 068289-003/PJ/2025).

Riolering

Volgens het zoneringsplan is het perceel gelegen binnen **centraal gebied of collectief geoptimaliseerd buitengebied**: er is riolering aanwezig en die is aangesloten op een waterzuivering. Het is verplicht om afvalwater aan te sluiten op de riolering.

Wettelijke bepaling rioolaansluiting

De regels rond de rioolaansluiting zijn terug te vinden in het Algemeen en het Bijzonder Waterverkoopreglement. Deze reglementen zijn terug te vinden op www.farys.be/wettelijke-bepalingen.

Op www.farys.be/nl/rioolaansluiting vindt u meer info over :

- de specificaties en prijzen van de rioolaansluiting
- de belangrijkste aspecten voor de aanleg van de privéwaterafvoer (onder "Mijn privéwaterafvoer").

Aanwezige (wacht)aansluiting(en) dienen steeds gebruikt/(her)bruikt te worden. Je bent gebonden door de locatie, de diepteligging en het type aansluiting, namelijk afvalwater (=DWA) of regenwater (=RWA) ter hoogte van de rooilijn.

Je dient het ontwerp en de aanleg van de privéwaterafvoer -op privéterrein- hierop af te stemmen.

Hoe je nagaat of er al een rioolaansluiting aanwezig is, vind je terug op www.farys.be/nl/rioolaansluiting.

In geval geen bestaande aansluiting werd teruggevonden kan een aanvraag voor een nieuwe rioolaansluiting ingediend worden via www.farys.be/nl/rioolaansluiting.

De exacte **locatie** van de nieuwe aansluiting op openbaar terrein moet in overleg met FARYS bepaald worden. Hou rekening met een mogelijk maximale diepte aan de rooilijn van 50cm (onderkant buis).

Hou er rekening mee dat je ingeval van sloop en herbouw of grondige renovatie bij de aanvraag van een nieuwe rioolaansluiting zal moeten aantonen hoe het afvalwater op het betreffende perceel voorheen werd afgevoerd.

De aansluiting van afvalwater (DWA) op het rioleringsnet is verplicht als een riolering aanwezig is. De aansluiting van het regenwater (RWA) op het rioleringsnet is niet verplicht.

Opzoeken riolering bij sloop

Ingeval van sloop of indien er kans is op beschadiging bij grondige renovatie dient de rioolaansluiting tijdelijk buiten dienst gesteld te worden. In dit geval moet je de aansluiting(en) op privaat terrein opzoeken ter hoogte van de rooilijn, waterdicht afstoppen en opmeten in afwachting van herbruik. De opmeting geef je door aan FARYS via www.farys.be/nl/melding-buitendienststelling.

Privéwaterafvoer

De keuring van de privéwaterafvoer is verplicht bij nieuwbouw en herbouw of het realiseren van een bijkomende huisaansluiting. Meer informatie vind je op www.farys.be/keuring-privéwaterafvoer.

Om geurhinder als gevolg van de eigen privéwaterafvoer te voorkomen werden er enkele richtlijnen opgesteld, die je kan terugvinden op www.farys.be/nl/rioolaansluiting (onder "Mijn privéwaterafvoer").

De openbare riolering kan onder druk komen te staan. Dit betekent dat het waterpeil in de buizen en aansluitingen kan stijgen tot het maaiveld niveau. Houd hier rekening mee bij de aanleg van de privéwaterafvoer.

Je bent verplicht om een septische put te plaatsen:

- * enkel voor zwart/fecaal afvalwater
- * van minimaal 2000 liter tot 5 IE (IE = inwoner equivalent)
- * +300 l/ IE tem 10 IE
- * +225 l/IE vanaf de 11e IE

Een hulpmiddel om het aantal IE van gebouwen te bepalen is terug te vinden op de technische toelichting van deel 4 van de code van goede praktijk

https://www.integraalwaterbeleid.be/nl/publicaties/code-goede-praktijk-rioleringssystemen/Deel4_DWAsystemen_07_2014.pdf

De interne riolering moet zo ontworpen worden dat een aansluiting op het gescheiden rioleringsstelsel mogelijk is (afzonderlijke aansluitingen voor regenwater en afvalwater).

Het is toegestaan het regenwater in een gracht te laten lozen.

Er moet blijvend voorzien worden in een septische put. Alle en enkel de toiletten zijn hierop aan te sluiten.

Spuiers die afwateren op het openbaar domein zijn niet toegelaten. Afwatering van terrassen moet aangesloten worden op het inbandig rioleringsstelsel.

Openbaar domein

Opbouw:

De nieuwe gevelmuren (inclusief afwerking) dienen volledig op privaat domein binnen de perceelsgrens opgetrokken te worden zodanig dat het nieuwe voorgevelvlak de eigendomsgrens

volgt.

De gevelmuren die tegen de perceelsgrens worden opgetrokken, moeten onder het trottoirpeil een diepte hebben van ten minste 1,50 meter, zodat er zonder gevaar voor de stabiliteit van het gebouw uitgravingen op de openbare weg kunnen worden verricht tot op deze diepte.

Deuren en ramen op het gelijkvloers mogen niet opendraaien over openbaar domein.

Bij het vastleggen van de vloerpassen en dorpelpeilen van het gebouw moet de bouwheer rekening houden met het bestaande peil van de dichtst bijgelegen rand van de openbare verhardingen. Het openbaar domein (zowel verharde als onverharde stroken) wordt aangelegd met een dwarshelling van 2% richting de as van de straat. De peilen van de bestaande verhardingen worden niet aangepast in functie van aanpalende bouwwerken. Er worden ook geen trappen en/of hellingen toegestaan op het openbaar domein om de gebouwen toegankelijk te maken.

Aanpassingen geveltuinen:

De aanpassingen aan de geveltuinen in functie van het verplaatsen van de deur, zie opmerkingen.

Artikel 3:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

Huisnummering

De bouwheer is zelf verantwoordelijk voor het aanvragen van een huisnummeringsattest na goedkeuring van de bouwvergunning. Aanvragen worden online ingediend. Deze informatie vindt men op de website van Stad Gent. <https://stad.gent/nl/burgerzaken/verhuizen-en-adres/nieuw-huisnummer-aanvragen>

Binnen een termijn van 30 dagen na de aanvraag vergezeld van de nodige documenten stelt de Stad het huisnummer dan wel de wijziging of schrapping vast, of worden de aanvrager en/of de eigenaar in kennis gesteld van de richttermijn waarbinnen de aanvraag zal worden behandeld.

Openbaar domein

De bouwheer/vergunninghouder is steeds verantwoordelijk voor beschadigingen aan de inrichting van het openbaar domein, groenaanleg, bermen, trottoirs, boordstenen, (straat)kolken en de rijweg, die te wijten zijn aan de bouwactiviteit. De dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen herstelt deze beschadigingen op kosten van de bouwheer/vergunninghouder.

De bouwheer/vergunninghouder moet voor de aanvang van de werken een tegensprekelijke plaatsbeschrijving opmaken van de omliggende trottoirs en wegenis met bijzondere aandacht voor de (straat)kolken.

Deze dient bezorgd te worden aan de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, via afgifte op het Stadskantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 00, via e-mail: wegen@stad.gent of per post aan Stad Gent t.a.v. Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

Deze dient ten laatste twee weken voor aanvang van de werken verstuurd of afgegeven te worden, indien deze laattijdig ingediend wordt kan deze niet als tegensprekelijk beschouwd worden.

U kan dit door een architect of landmeter laten doen maar u mag dit ook zelf opnemen. (u maakt een aantal algemene foto's vergezeld van detailfoto's met reeds aanwezige schade aan het openbaar domein. Bij elke foto zet u een beschrijving en u voegt een plannetje toe met aanduiding van de positie van de foto's).

In functie van een werfzone op het openbaar domein is een vergunning Inname Publieke Ruimte noodzakelijk. U vraagt dit digitaal aan via de website www.stad.gent (typ tijdelijke werfzone in het zoekveld).

Het is de bouwheer niet toegestaan om zelf de geveltuinen op openbaar domein aan te passen. Na het beëindigen van de werken zal de geveltuin op het openbaar domein aangepast worden door de Stad Gent op kosten van de bouwheer volgens het geldende retributiereglement. Opritten op openbaar domein, die niet aangelegd zijn door de stad kunnen worden opgebroken. Dit dient, na de werken, **verplicht** aangevraagd te worden, het aanvraagformulier kan u downloaden via de website www.stad.gent (typ **trottoirs en opritten** in het zoekveld). Dit document dient bezorgd te worden aan de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Stadskantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266.79.00, mail: wegen@stad.gent. Of met de post; Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent

Rookmelder

De woning moet uitgerust worden met een correct geïnstalleerde rookmelder die voldoet aan de **norm NBN EN 14604 én die niet van het ionische type** is. De detector moet reageren op rookontwikkeling bij een brand door het produceren van een scherp geluidssignaal.

Drinkwaterinstallatie

Op 1 juli 2011 werd het Algemeen Waterverkoopreglement van kracht, zodat er voor bouwers en verbouwers een aantal rechten en plichten bijkwamen. Sinds 16 juli 2012 is tevens het Bijzonder Waterverkoopreglement van Water-Link van kracht. Het bijzonder waterverkoopreglement van Water-Link is een aanvulling op het Algemeen Waterverkoopreglement. Zowel het Algemeen Waterverkoopreglement, als het aanvullend Bijzonder Waterverkoopreglement kan geraadpleegd worden via de website www.water-link.be, publicaties. Op deze locatie staat eveneens een infobrochure over de verplichte keuring van de binneninstallatie en de privé-waterafvoer.

Belangrijke bepalingen

Uitvoering

Van deze omgevingsvergunning mag worden gebruikgemaakt als de aanvrager niet binnen vijftendertig dagen, te rekenen vanaf de dag na de eerste dag van de aanplakking, op de hoogte is gebracht van de instelling van een schorsend administratief beroep.

Bekendmaking

De beslissing wordt bekendgemaakt conform Titel 3, Hoofdstuk 9, Afdeling 3 van het Omgevingsvergunningsbesluit.

Verval van de omgevingsvergunning – uittreksel uit het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning Artikel 99.

§ 1. De omgevingsvergunning vervalt van rechtswege in elk van de volgende gevallen:

- 1° als de verwezenlijking van de vergunde stedenbouwkundige handelingen niet wordt gestart binnen de twee jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning;
- 2° als het uitvoeren van de vergunde stedenbouwkundige handelingen meer dan drie opeenvolgende jaren wordt onderbroken;

3° als de vergunde gebouwen niet winddicht zijn binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning;
4° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting niet binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning aanvangt.

De termijn, vermeld in het eerste lid, 1°, kan evenwel, op verzoek van de vergunninghouder, voor een periode van twee jaar verlengd worden als hij aantoonst dat de niet-verwezenlijking het gevolg is van een vreemde oorzaak die hem niet kan worden toegerekend. De vergunninghouder dient de aanvraag van de verlenging, op straffe van verval, met een beveiligde zending en minstens drie maanden vóór het verstrijken van de oorspronkelijke vervaltermijn van twee jaar in bij de overheid die de vergunning heeft verleend. Die overheid weigert de aanvraag van de verlenging alleen als:

1° er geen sprake is van een vreemde oorzaak die niet aan de vergunninghouder kan worden toegerekend;
2° de aangevraagde en vergunde handelingen strijdig zijn met inmiddels gewijzigde stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften.

De overheid bezorgt haar beslissing uiterlijk de dag van het verstrijken van de oorspronkelijke vervaltermijn van twee jaar. Bij ontstentenis van een beslissing wordt de verlenging geacht te zijn goedgekeurd. Als de verlenging wordt goedgekeurd, worden de termijnen, vermeld in het eerste lid, 3° en 4°, ook met twee jaar verlengd.

Als de omgevingsvergunning uitdrukkelijk melding maakt van de verschillende fasen van het bouwproject, worden de termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in het eerste lid, gerekend per fase. Voor de tweede fase en de volgende fasen worden de termijnen van verval bijgevolg gerekend vanaf de aanvangsdatum van de fase in kwestie.

§ 2. De omgevingsvergunning voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit vervalt van rechtswege in elk van de volgende gevallen:

1° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting meer dan vijf opeenvolgende jaren wordt onderbroken;
2° als de ingedeelde inrichting vernield is wegens brand of ontploffing veroorzaakt ten gevolge van de exploitatie;
3° als de exploitatie op vrijwillige basis volledig en definitief wordt stopgezet overeenkomstig de voorwaarden en de regels, vermeld in het decreet van 9 maart 2001 tot regeling van de vrijwillige, volledige en definitieve stopzetting van de productie van alle dierlijke mest, afkomstig van een of meerdere diersoorten, en de uitvoeringsbesluiten ervan. De Vlaamse Regering kan nadere regels bepalen voor de in kennisstelling van de stopzetting.

§ 3. Als de gevallen, vermeld in paragraaf 1, betrekking hebben op een gedeelte van het bouwproject, vervalt de omgevingsvergunning alleen voor het niet-afgewerkte gedeelte van een bouwproject. Een gedeelte is eerst afgewerkt als het, in voorkomend geval na de sloping van de niet-afgewerkte gedeelten, kan worden beschouwd als een afzonderlijke constructie die voldoet aan de bouwtechnische vereisten.

Als de gevallen, vermeld in paragraaf 1 of 2, alleen betrekking hebben op een gedeelte van de exploitatie van de ingedeelde inrichting of activiteit, vervalt de omgevingsvergunning alleen voor dat gedeelte.

Artikel 100.

De omgevingsvergunning blijft onverkort geldig als de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit van een project door een wijziging van de indelingslijst van klasse 1 naar klasse 2 overgaat of omgekeerd.

In geval de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit van een project door een wijziging van de indelingslijst van klasse 1 of 2 naar klasse 3 overgaat, geldt de vergunning als aktenaam en blijven de bijzondere voorwaarden gelden.

Artikel 101.

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1 worden geschorst zolang een beroep tot vernietiging van de omgevingsvergunning aanhangig is bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen, overeenkomstig hoofdstuk 9 behoudens indien de vergunde handelingen in strijd zijn met een vóór de definitieve uitspraak van de Raad van kracht geworden ruimtelijk uitvoeringsplan. In dat laatste geval blijft het eventuele recht op planschadevergoeding desalniettemin behouden.

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de archeologische opgraving, omschreven in de bekrachtigde archeologienota overeenkomstig artikel 5.4.8 van het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013 en in de bekrachtigde nota overeenkomstig artikel 5.4.16 van het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013, met een maximumtermijn van een jaar vanaf de aanvangsdatum van de archeologische opgraving.

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de bodemsaneringswerken van een bodemsaneringsproject waarvoor de OVAM overeenkomstig artikel 50, § 1, van het Bodemdecreet van 27 oktober 2006 een conformiteitsattest heeft afgeleverd, met een maximumtermijn van drie jaar vanaf de aanvangsdatum van de bodemsaneringswerken.

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1, worden geschorst zolang een bekrachtigd stakingsbevel, zoals vermeld in titel VI van de VCRO, niet wordt ingetrokken, hetzij niet wordt opgeheven bij een in kracht van gewijsde gegane beslissing. De schorsing eindigt van rechtswege wanneer geen opheffing van het stakingsbevel wordt gevorderd of geen intrekking wordt gedaan binnen een termijn van twee jaar vanaf de bekrachtiging van het stakingsbevel.

Beroepsmogelijkheden – uittreksel uit het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning

Artikel 52. De Vlaamse Regering is bevoegd in laatste administratieve aanleg voor beroepen tegen uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissingen van de deputatie in eerste administratieve aanleg.

De deputatie is voor haar ambtsgebied bevoegd in laatste administratieve aanleg voor beroepen tegen uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissingen van het college van burgemeester en schepenen in eerste administratieve aanleg.

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

- 1° de vergunningsaanvrager, de vergunninghouder of de exploitant;
- 2° het betrokken publiek;
- 3° de leidend ambtenaar van de adviesinstanties of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde als de adviesinstantie tijdig advies heeft verstrekt of als aan hem ten onrechte niet om advies werd verzocht;
- 4° het college van burgemeester en schepenen als het tijdig advies heeft verstrekt of als het ten onrechte niet om advies werd verzocht;
- 5° de leidend ambtenaar van het Departement Leefmilieu, Natuur en Energie of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde;
- 6° de leidend ambtenaar van het Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde.

Artikel 54. Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid ingesteld binnen een termijn van dertig dagen die ingaat:

- 1° de dag na de datum van de betekening van de bestreden beslissing voor die personen of instanties aan wie de beslissing betekend wordt;
- 2° de dag na het verstrijken van de beslissingstermijn als de omgevingsvergunning in eerste administratieve aanleg stilzwijgend geweigerd wordt;
- 3° de dag na de eerste dag van de aanplakking van de bestreden beslissing in de overige gevallen.

Artikel 55. Het beroep schorst de uitvoering van de bestreden beslissing tot de dag na de datum van de betekening van de beslissing in laatste administratieve aanleg.

In afwijking van het eerste lid werkt het beroep niet schorsend ten aanzien van:

- 1° de vergunning voor de verdere exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit waarvoor ten minste twaalf maanden voor de einddatum van de omgevingsvergunning een vergunningsaanvraag is ingediend;
- 2° de vergunning voor de exploitatie na een proefperiode als vermeld in artikel 69;
- 3° de vergunning voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit die vergunningsplichtig is geworden door aanvulling of wijziging van de indelingslijst.

Artikel 56. Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid per beveiligde zending ingesteld bij de bevoegde overheid, vermeld in artikel 52.

Degene die het beroep instelt, bezorgt op straffe van onontvankelijkheid gelijktijdig en per beveiligde zending een afschrift van het beroepschrift aan:

- 1° de vergunningsaanvrager behalve als hij zelf het beroep instelt;
- 2° de deputatie als die in eerste administratieve aanleg de beslissing heeft genomen;
- 3° het college van burgemeester en schepenen behalve als het zelf het beroep instelt.

De Vlaamse Regering bepaalt de bewijsstukken die bij het beroep moeten worden gevoegd opdat het op ontvankelijke wijze wordt ingesteld.

Artikel 57. De bevoegde overheid, vermeld in artikel 52, of de door haar gemachtigde ambtenaar onderzoekt het beroep op zijn ontvankelijkheid en volledigheid.

Als niet alle stukken als vermeld in artikel 56, derde lid, bij het beroep zijn gevoegd, kan de bevoegde overheid of de door haar gemachtigde ambtenaar de beroepsindieners per beveiligde zending vragen om binnen een termijn van veertien dagen die ingaat de dag na de verzending van het vervolledigingsverzoek, de ontbrekende gegevens of documenten aan het beroep toe te voegen.

Als de beroepsindieners nalaat de ontbrekende gegevens of documenten binnen de termijn, vermeld in het tweede lid, aan het beroep toe te voegen, wordt het beroep als onvolledig beschouwd.

Beroepsmogelijkheden – regeling van het besluit van de Vlaamse Regering decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

- 1° de naam, de hoedanigheid en het adres van de beroepsindieners;
- 2° de identificatie van de bestreden beslissing en van het onroerend goed, de inrichting of exploitatie die het voorwerp uitmaakt van die beslissing;
- 3° als het beroep wordt ingesteld door een lid van het betrokken publiek:
 - a) een omschrijving van de gevolgen die hij ingevolge de bestreden beslissing ondervindt of waarschijnlijk ondervindt;
 - b) het belang dat hij heeft bij de besluitvorming over de afgifte of bijstelling van een omgevingsvergunning of van vergunningsvoorwaarden;
- 4° de redenen waarom het beroep wordt ingesteld.

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

- 1° in voorkomend geval, een bewijs van betaling van de dossiertaks;
- 2° de overtuigingsstukken die de beroepsindiener nodig acht;
- 3° in voorkomend geval, een inventaris van de overtuigingsstukken, vermeld in punt 2°.

Als de bewijsstukken, vermeld in het tweede lid, ontbreken, kan hieraan verholpen worden overeenkomstig artikel 57, tweede lid, van het decreet van 25 april 2014.

Het beroepsdossier wordt ingediend met een analoge of een digitale zending.

Het bevoegde bestuur kan bij de beroepsindiener, de vergunningsaanvrager of de overheid die in eerste administratieve aanleg bevoegd is, alle beschikbare informatie en documenten opvragen die nuttig zijn voor het dossier.

De beroepsindiener geeft, op straffe van verval, uitdrukkelijk in zijn beroepschrift aan of hij gehoord wil worden.

Als de vergunningsaanvrager gehoord wil worden, brengt hij het bevoegde bestuur daarvan uitdrukkelijk op de hoogte met een beveiligde zending uiterlijk vijftien dagen nadat hij een afschrift van het beroepschrift als vermeld in artikel 56 van het decreet van 25 april 2014, heeft ontvangen, op voorwaarde dat hij niet de beroepsindiener is.

Mededeling

Deze gegevens kunnen worden opgeslagen in een of meer bestanden. Die bestanden kunnen zich bevinden bij de gemeente, waar u de aanvraag hebt ingediend, bij de provincie, en ook bij de Vlaamse administratie, bevoegd voor de omgevingsvergunning. Ze worden gebruikt voor de behandeling van uw dossier. Ze kunnen ook gebruikt worden voor het opmaken van statistieken en voor wetenschappelijke doeleinden. U hebt het recht om uw gegevens in deze bestanden in te kijken en zo nodig de verbetering ervan aan te vragen.

2025_CBS_04455 - OMV_2024152732 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen en uitbreiden van een bestaande meergezinswoning met 4 entiteiten tot een meergezinswoning met 2 volwaardige entiteiten - met openbaar onderzoek - Schoolkaai, 9000 Gent - Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2024152732

In deze overzichtslijst staan de plannen die het college vergunt en integraal deel uitmaken van de vergunning. Naast de titel van de plannen staat telkens een unieke "hash"-code van het document. Hiermee controleer je de authenticiteit van de plannen. Controleer steeds of het om een goedgekeurd plan gaat.

Opgelet, er kunnen voorwaarden vermeld staan op de goedgekeurde plannen.

Plannen	Hash code (base64)
BA_1_T_N_2_terreinprof2.pdf	gLpdT+qGe43TyGr3twrSKQ==
BA_1_T_N_1_terreinprof1.pdf	uGRy+k99F2wmLtVMyCAk3w==
BA_1_T_B_2_terreinprof2.pdf	fXdcjVUtudMI2RJx/tW6pw==
BA_1_T_B_1_terreinprof1.pdf	yfa1UMScP+X6vPkoz7E7kg==
BA_1_S_N_2_snode BB.pdf	BxChm7topVyFazkqcLL/lw==
BA_1_S_N_1_snode AA.pdf	9pyNRv/O+2zEsjHncCUMFg==
BA_1_S_B_2_snode BB.pdf	ybJXhSwzRUauVjzDNczXKQ==
BA_1_S_B_1_snode AA.pdf	Jb1MKDAi/BcL+0W3Qw+l3w==
BA_1_P_N_5_verdieping+3.pdf	hqGXQdCaxfdk7eGUe34rPA==
BA_1_P_N_4_verdieping+2.pdf	RRYOmJL9vEhB1sgHSSBS9g==
BA_1_P_N_3_verdieping+1.pdf	W6o8vKlXFvqEw6J8wleZVw==
BA_1_P_N_2_gelijkvloers.pdf	524eToThvFT6d3Yi1i3dNQ==
BA_1_P_N_1_kelder.pdf	xVXFoSt5+CskN9/H4Qb+FQ==
BA_1_P_B_5_dakverdieping.pdf	GkoITlIf5P+ubuAJsulgsw==

BA_1_P_B_4_verdieping+2.pdf	z/X7AktKupnCB/mp7bVFjQ==
BA_1_P_B_3_verdieping+1.pdf	V2+vVwMFaJ3hnQXL7h1ZQA==
BA_1_P_B_2_gelijkvloers.pdf	H/s4TBkQrP63sRLvsA0A4g==
BA_1_P_B_1_kelder.pdf	XsJJ8GRALXiEfvD5zRcLfg==
BA_1_L_N_1_legende.pdf	YqfxTJsMGakRPhinLBOCMg==
BA_1_L_B_1_legende.pdf	f/PunFkitNciu9GHwDmemw==
BA_1_I_N_1_inplantingsplan.pdf	gmKE1ZwIOhT17F9w8bpWsg==
BA_1_I_B_1_inplantingsplan.pdf	clZc7gYj6RVWKBIXDXoQEw==
BA_1_G_N_2_zijgevel links.pdf	slc1pjXpj7kQFRJExE0Kvw==
BA_1_G_N_1_voorgevel.pdf	7SlbyVH6bA5QMkVDRx7OCQ==
BA_1_G_B_2_zijgevel links.pdf	OzO4mYZ8QbgD+RaFlkhS+Q==
BA_1_G_B_1_voorgevel.pdf	TRopHI1ZqYoM6lyttoiYyg==